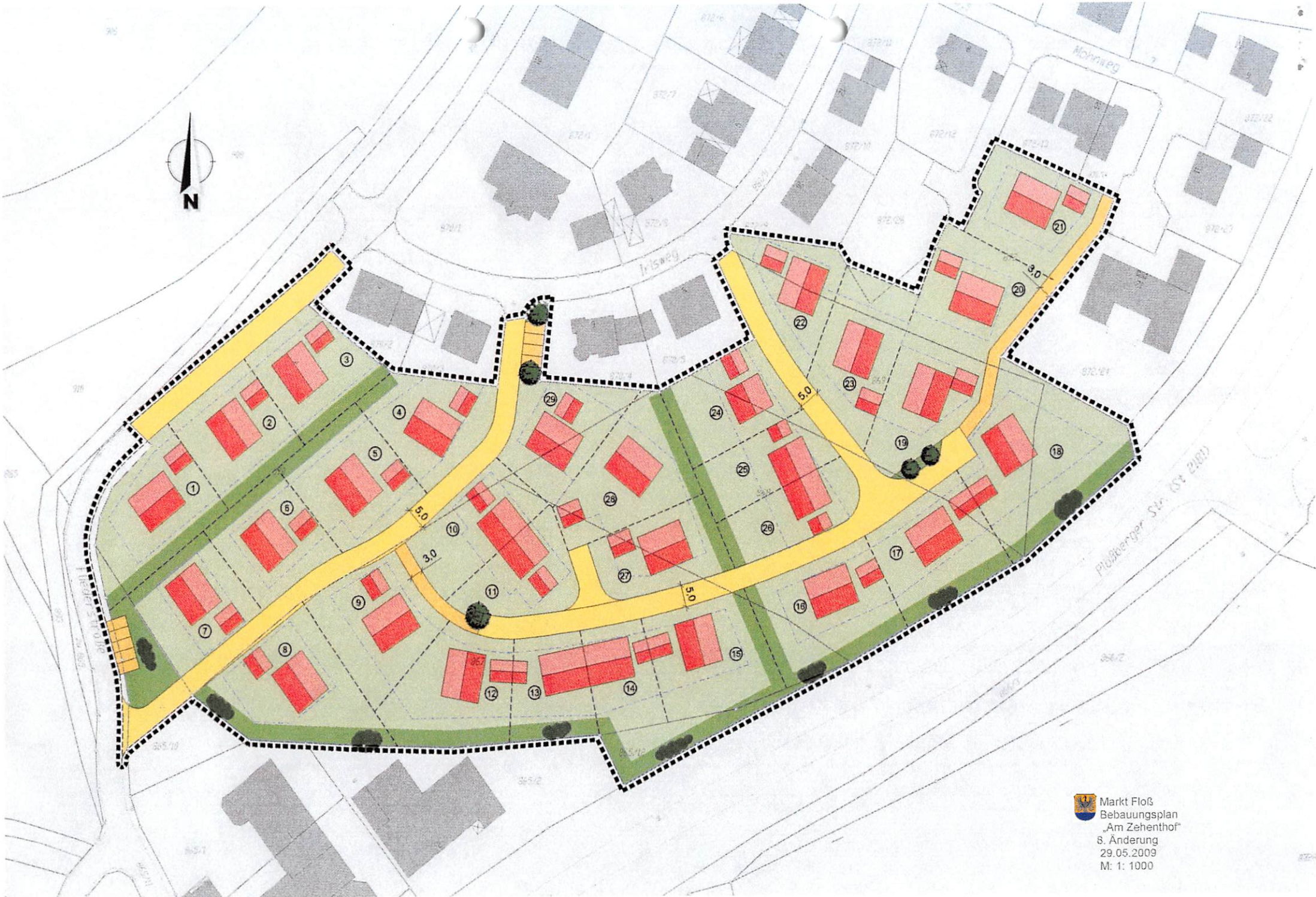




Markt Floß

Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab



Dienstgebäude: Rathausplatz 3, 92685 Floß
Besuchszeiten: Montag - Freitag: 08.00-12.00 Uhr
und Donnerstag: 13.30-17.30 Uhr
Telefon: 0 96 03 / 92 11-0 (Vermittlung)
Telefax: 0 96 03 / 92 11-50
e-mail: Poststelle@Floss.de
Internet: www.floss.de

Bankverbindungen:

Sparkasse Floß, Kto.Nr.: 240 090 118, BLZ 753 519 60
Raiffeisenbank Floß, Kto.Nr.: 703 605, BLZ 753 620 39
Volksbank Floß, Kto.Nr.: 300 500, BLZ 753 900 00

Geschäftsleitung

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bauleitplanung des Marktes Floß Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zehenthof“

Der Gemeinderat des Marktes Floß hat am 27.08.2009 in öffentlicher Sitzung die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zehenthof“ als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Maßgebend ist der Bebauungsplan des Marktes vom 29.05.2009 mit planlichen und textlichen Festsetzungen und Begründung vom 31.08.2009.

Der Bebauungsplan mit planlichen und textlichen Festsetzungen und Begründung werden im Rathaus Floß, Zimmer 201, während der allgemeinen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 8-12 Uhr und Donnerstag von 13.30 – 17.30 Uhr) für jedermann zur Einsicht bereitgehalten.

Hinweise:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Gemäß § 214 BauGB und 215 BauGB sind unbeachtlich

1. eine Verletzung bestimmter Verfahrens- und Formvorschriften sowie bestimmter materieller Regelungen,
2. Mängel der Abwägungen, soweit sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Markt geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt auch, wenn die Vorschriften über die Beschlussfassung, die Genehmigung oder das Anzeigeverfahren verletzt wurden oder wenn der mit der Bekanntmachung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Auf die Vorschriften in § 39 bis 44 BauGB über das Entstehen, die zeitlich befristete Geltendmachung und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wegen etwaiger Wertverluste infolge gegenwärtigen Regelungen der baulichen oder sonstigen Nutzung wird hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BauGB).

Hingewiesen wird zudem auf § 47 VwGO, Art 1 AGVwGO und Art 5 AGVwGO, wonach der Bayerische Verwaltungsgerechtshof in München über die Gültigkeit von Satzungen nach dem BauGB auf Antrag entscheidet. Den Antrag kann jede natürliche oder juristische Person, die geltend macht, durch die Rechtsvorschriften oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt worden zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden, sowie jede Behörde innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung der Rechtsvorschriften stellen. Er ist gegen die Körperschaft zu richten, welche die Rechtsvorschrift erlassen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zehenthof“ in Kraft.

Floß, 31.08.2009

Günter Stich
1. Bürgermeister

Auszuhängen am: 31.08.2009

Abzunehmen am: 01.10.2009

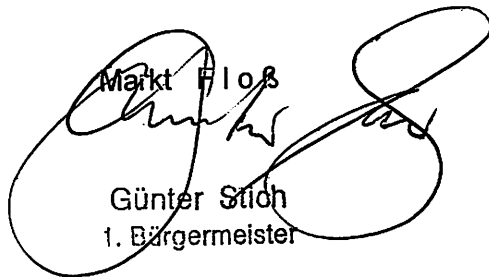
Tatsächlich ausgehängt am: 31.08.09

Tatsächlich abgenommen am: 1.10.09 AS

Bekanntmachungsvermerk

Die Bekanntmachung Bauleitplanung des Marktes Floß, Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Am Zehenthof" wurde durch öffentlichen Aushang an der Gemeindetafel am 31. August 2009 angeheftet und am 01. Oktober 2009 wieder abgenommen.

Floß, 12. Oktober 2009

Markt Floß

Günter Stich
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN „AM ZEHENTHOF“ 8. ÄNDERUNG

MARKT FLOSS
LANDKREIS NEUSTADT a.d. Waldnaab

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zehenthof“ ist in der Planzeichnung vom 29.05.2009 festgesetzt. Für den Geltungsbereich der 8. Änderung sind sämtliche bisherigen Planversionen nicht mehr anzuwenden.

1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

GFZ 0,8

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2; E+D oder E+1

Je Wohngebäude sind maximal zwei abgeschlossene Wohneinheiten zulässig.

Dachformen: Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Zelt- und Walmdach

1.2 Bauweise

Offene Bauweise; zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Bei der Verwirklichung von Doppelhäusern hat sich der Nachbauende mit der Gebäudehöhe und Dachform an die bestehende Doppelhaushälfte anzupassen.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung:

Vollgeschosse: Zwei; je Wohngebäude sind maximal zwei abgeschlossene Wohneinheiten zulässig.

Dächer: Die Dachneigung wird den Regelbeispielen entsprechend festgesetzt. Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsseite als Vorschlag

An den Traufseiten ist ein Dachüberstand (inkl. Rinne) von max. 70 cm, an den Giebelseiten (Ortgang) von max. 50 cm zulässig.

Auf Haupt- und Nebengebäuden sind Sattel- und Pultdächer sowie Zelt-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer zulässig. Bei versetzten Pultdächern werden die Versätze auf max. 1,25 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teilfirst zu Oberkante Teilfirst) beschränkt.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Satteldächer Bautyp E+D	15° - 48°
Satteldächer Bautyp E+1	15° - 20°
Pultdächer	3° - 10°
versetzte Pultdächer	15° - 20°
Krüppelwalmdächer Bautyp E+D	32° - 48°
Zelt- und Walmdächer	15° - 20°

Dachgauben und ein Zwerchgiebel je Gebäude sind ab einer Minstdachneigung von 38° zulässig. Dachgauben müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 2m haben. Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 40 % der Dachlänge pro Dachseite betragen. Die Gesamtbreite des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Garagen und Stellplätze

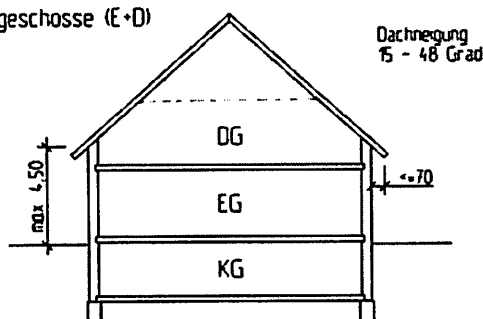
Vor den Garagen ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. An Stelle der Garagen sind auch Carports möglich. Pro Wohneinheit ist eine Garage und ein privater Stellplatz vorzusehen, für Einliegerwohnungen mindestens ein privater Stellplatz. Der Stauraum von 5 m vor der Garage wird als privater Stellplatz anerkannt. Einfahrten sind auf dem Grundstück auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Wandhöhe

Die max. Wandhöhen sind den Regelquerschnitten zu entnehmen.

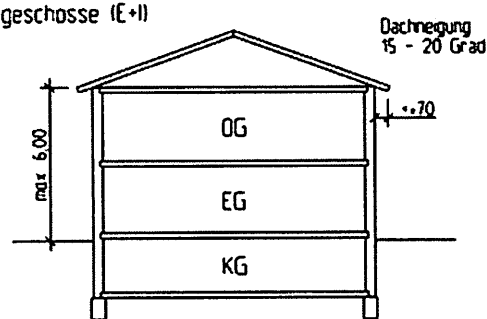
Regelquerschnitte

2 Vollgeschosse (E+D)



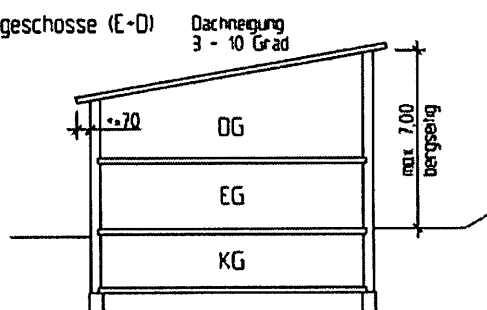
Typ I Satteldach (zulässig für alle Parzellen)

2 Vollgeschosse (E+I)



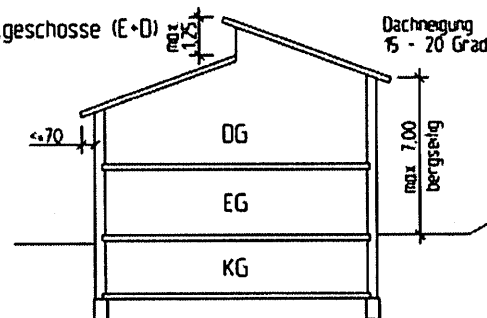
Typ II Zell- und Walmdach
(zulässig für alle Parzellen)

2 Vollgeschosse (E+D)



Typ III Pulldach (zulässig für alle Parzellen)

2 Vollgeschosse (E+D)



Typ IV versetztes Pulldach (zulässig für alle Parzellen)

Fassadengestaltung Äußere Gestaltung

Für Satteldächer, Zeltdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer ist eine Ziegel- bzw. Betondacheindeckung zu verwenden.

Als Dacheindeckung für Pultdächer und Anbauten ist auch eine Blecheindeckung zulässig. Ebenso sind für Anbauten Glasdächer zugelassen.

Neben Putz und Holz sind Fassadenverkleidungen aus Faserzement zulässig.

Einfriedungen

Für Einfriedungen an Straßen oder Wegen sind Zäune von max. 1,30 m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune von max. 1,80m Höhe zulässig.

Einfriedungen sind sockellos zu gestalten, soweit es geländetechnisch möglich ist. Durchgehende Zaunsockel über 30 cm Höhe sind unzulässig, ebenso Stützmauern.

Aufschüttungen Abgrabungen

Geländeauffüllungen dürfen lediglich zum Ausgleich des Höhenunterschiedes zur Straße hin durchgeführt werden, jedoch nicht mehr als 30 cm über den jeweils angrenzenden Fahrbahnrand. Geländeabgrabungen dürfen lediglich zum Angleichen an die Erdgeschossfußbodenhöhe durchgeführt werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen oder Außenwänden (beschränkt auf Erdgeschoss) zulässig. Maximale Größe der Ansichtsfläche je Anwesen 0,25 m², Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

3. INKRAFTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

B E B A U U N G S P L A N **„AM ZEHENTHOF“**

MARKT FLOSS
LANDKREIS NEUSTADT a.d. Waldnaab

B E G R Ü N D U N G **ZUR 8: ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM ZEHENTHOF“**

Der Marktgemeinderat des Marktes Floß hat am 27.08.2009 die 8. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Zehenthof“ beschlossen. Für den Geltungsbereich der 8. Änderung sind sämtliche bisherigen Planversionen nicht mehr anzuwenden.

Anlass der vorliegenden Änderung der Bauleitplanung ist die Abänderung der Planlichen und Textlichen Festsetzungen, welche im Hinblick auf die Gestaltung der Wohngebäude für eine offene Bauweise und einer besseren Energie einsparenden Bauweise als günstigere Lösung in Betracht kommt.

In dem zur Bebauung vorgesehenen Geltungsbereich ist die Ansiedlung von Einzelhäusern mit 2 Vollgeschossen (E+D und E+I) geplant. Das Baugebiet wurde bereits als „Allgemeines Baugebiet“ ausgewiesen. Der gültige Bebauungsplan sieht als Bebauung nur den Haustyp E+D vor. Inzwischen hat sich bei den Bauherren der Gestaltungswunsch für Wohngebäude geändert. Neben der klassischen Bebauung sind sog. „Toscana-Häuser“ sehr beliebt. Daneben werden auch immer mehr Gebäude mit Pultdächern oder versetzten Pultdächern errichtet. Auch die lange Zeit nicht mehr gewollte Version mit Flachdach erfreut sich inzwischen wieder stärkerer Beliebtheit.

Hinsichtlich der Energie einsparenden Vorgaben wirken sich die genannten Bauformen positiv aus. Die klassischen E+D-Gebäude weisen i.d.R. mehrere Dachgauben oder Zwerchgiebel auf. Bei Pultdach-, Flachdach- und Toscana-Häusern handelt es sich in der Regel um klare Baukörper mit geraden Wänden und einfacher Dachform ohne großartige Vorsprünge. Diese Baukörper sind in der Regel wesentlich einfacher, kostengünstiger und effektiver zu dämmen als E+D-Häuser.

Die weiter gefassten Festsetzungen im Bebauungsplan mit großzügiger gestalterischer Freiheit sollen der aktuellen Baulandnachfrage Rechnung tragen und dem Bauherren dafür das Freistellungsverfahren erhalten.

BEBAUUNGSPLAN

Markt Floß

„Am Zehenthof“

8. Änderung

M 1 : 1000

Verbindlicher Bauleitplan

Vorhabensträger:

Markt Floß

Aufgestellt:

Markt Floß
Rathausplatz 3
92685 Floß

INHALT:

Planzeichnung
Festsetzungen
Begründung

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	26.06. – 28.07.2009
SATZUNGSBESCHLUSS	27.08.2009
RECHTSVERBINDLICH MIT DEM	31.08.2009



Günter Stieh
1. Bürgermeister